

Årsredovisning 2024

Brf Järnlodet 7

716419-1640



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Järnlodet 7

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-11-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-12-15 och nuvarande stadgar registrerades 2024-03-18 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Järnlodet 7	1986	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1960

Föreningen har 23 bostadsrätter om totalt 1 873 kvm och 2 lokaler om 284 kvm. Byggnadernas totalyta är 2157 kvm.

Styrelsens sammansättning

Peder Alexander Halling	Ordförande
Lars Erik Oskar Segerström	Styrelseledamot/kassör
Mats Larsson	Styrelseledamot/sekreterare
Eddie Weitzberg	Styrelseledamot/fastighetsansvarig

Valberedning

Ann Larsson

Maritza Horn

Firmateckning

Firman tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter i förening.

Revisorer

Carina Toresson Revisor Toreson Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- **2023** Alla avloppsrör och stickledningarna rengjordes genom spolning. Vattenlås byttes vid behov.
Ny porttelefonanläggning med ny centralenhet installerades utrustad med s k blipp-funktion; medlemmarnas namn ersattes av lägenhetsnummer.
- **2022** Ny källardörr mot gatan
- **2021** Fiberinstallation för snabbare och säkrare internet
Nya entrédörrar till butikslokalerna
- **2019** Renovering av 7 ventilationskanaler i 2 skorstenar, trapphus A
- **2018** Komplettering av snörasskydd och gångbryggor på tak
- **2017-2018** Trapphusmålning, byte lägenhetsdörrar; elinstallationer i trapphus

Planerade underhåll

- **2025** Montering av snörasskydd på tak mot gatan samt målning fönster gathuset, plan 4. Reparation av blomlådor på gården.

Avtal med leverantörer

Borttagning av snö och is på tak	Fjällviks Plåtslageri AB
Hissbesiktning	Dekra ackrediterad besiktningsfirma
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Elhandel	E.ON
Elnät	Ellevio AB
Fastighetsjour	DRS Dygnet Runt Service
Fastighetsförsäkring inkl styrelseansvar samt bostadsrättstillägg för medlemmarna	Folksam genom Söderberg & Partners/Bostadsrätterna
Insamling grovsopor, pappersförpackningar, tidningar, glas, elavfall	Remondis Sweden AB
Gårdsfontän	Aquagate AB
Låssystem, nycklar	AB Begelås
Radio- och TV-signaler; internet	Bahnhof AB
Hisskötsel	S:t Eriks Hiss AB
Städning	Plusa Service AB
Fastighetsservice; OVK	Adservio Fastighetsteknik AB
Utemiljö; rabatter	BF Trädgårdsmiljö AB

Fjärrvärme Stockholm Exergi AB
Energioptimering Nrlyze AB

Övrig verksamhetsinformation

Som ett led i föreningens arbete med att säkerställa rätt inomhustemperatur och minska fastighetens energianvändning inledde föreningen ett samarbete med företaget Nrlyze. Varje lägenhet utrustades i början av året med en sensor för avläsning av inomhustemperaturen i lägenheten. Vissa tekniska installationer gjordes också i undercentralen (UC) samt en utomhusgivare monterades på en av gårdens ytterväggar. Byte av kontrollpanel m m kopplat till internet genomfördes i undercentralen.

Planerad montering av snörasskydd på tak mot gatan samt fönstermålning i gathuset, plan 4, kunde inte genomföras under 2024, vilket huvudsakligen berodde på att föreningens entreprenör Fjällviks Plåtslageri AB inte hörsammade kallelser till planeringsmöte. Arbetena planeras i stället att genomföras under 2025.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Efter nära 20 år i fastigheten sa hyresgästen Villeroy & Boch upp sig för avflyttning till årsskiftet 2024-25. Anstånd med avflyttning från lokalen till 28 februari 2025 medgav föreningen senare under året.

Den 1 juli höjdes årsavgiften med 50 kr/m² till 150 kr/m².

Övriga uppgifter

Föreningen fick tre nya medlemmar under året. Karin Fridh och Daniel Fischer förvärvade lägenhet nr 20 av Birgit Sköldenberg, som avflyttat från fastigheten några år tidigare.

Johan Du Rietz förvärvade lägenhet nr 25 av Magnus Du Rietz.

Gårdsfontänen renoverades och rengjordes under hösten och en ny pumpmotor installerades.

Gymmet utrustades med ribbstol. Draperier hängdes upp framför förråden för en trivsammare gymmiljö.

Brandkonsulterna AB gjorde en förnyad inspektion av vårt brandskydd i början av året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 21 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 23 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 882 530	1 668 846	1 457 099	1 368 991
Resultat efter fin. poster	-225 362	-820 946	-215 597	-291 001
Soliditet (%)	42	44	46	46
Yttre fond	307 404	615 258	475 914	411 335
Taxeringsvärde	122 000 000	122 000 000	122 000 000	82 600 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	125	60	20	27
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	12,4	6,7	2,6	3,7
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 980	5 980	5 980	6 028
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 192	5 192	5 192	5 238
Sparande per kvm totalyta, kr	99	38	111	86
Elkostnad per kvm totalyta, kr	17	18	19	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	133	126	107	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	20	22	13	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	170	166	139	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,22	4,20	1,33	0,61
Räntekänslighet (%)	47,73	99,38	297,40	221,62

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Bortsett från avskrivningarna, som alltid ger en stor minuspost, hade föreningen ett positivt resultat på 122 366 kr.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	9 271 522	-	-	9 271 522
Upplåtelseavgifter	3 331 184	-	-	3 331 184
Fond, yttre underhåll	615 258	-	-307 854	307 404
Direkt kapitaltillskott	1 281 269	-	-	1 281 269
Balanserat resultat	-4 635 329	-820 946	307 854	-5 148 421
Årets resultat	-820 946	820 946	-225 362	-225 362
Eget kapital	9 042 958	0	-225 362	8 817 596

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 148 421
Årets resultat	-225 362
Totalt	-5 373 783

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	244 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-91 563
Balanseras i ny räkning	-5 526 220
	-5 373 783

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 882 530	1 668 846
Övriga rörelseintäkter	3	8 096	4 647
Summa rörelseintäkter		1 890 626	1 673 493
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 125 622	-1 522 339
Övriga externa kostnader	9	-123 131	-107 600
Personalkostnader	10	-66 390	-62 314
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-347 728	-351 024
Summa rörelsekostnader		-1 662 870	-2 043 276
RÖRELSERESULTAT		227 755	-369 784
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 825	19 142
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-471 942	-470 304
Summa finansiella poster		-453 117	-451 162
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-225 362	-820 946
ÅRETS RESULTAT		-225 362	-820 946

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	19 876 530	20 219 694
Maskiner och inventarier	13	0	4 564
Summa materiella anläggningstillgångar		19 876 530	20 224 257
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		19 878 530	20 226 257
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8 213	1 722
Övriga fordringar	15	522 814	214 749
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	64 405	66 842
Summa kortfristiga fordringar		595 432	283 313
Kassa och bank			
Kassa och bank		371 367	213 955
Summa kassa och bank		371 367	213 955
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		966 800	497 269
SUMMA TILLGÅNGAR		20 845 329	20 723 526

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 883 975	13 883 975
Fond för yttre underhåll		307 404	615 258
Summa bundet eget kapital		14 191 379	14 499 233
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 148 421	-4 635 329
Årets resultat		-225 362	-820 946
Summa fritt eget kapital		-5 373 783	-5 456 275
SUMMA EGET KAPITAL		8 817 596	9 042 958
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		11 200 000	11 200 000
Leverantörsskulder		207 435	112 501
Skatteskulder		3 841	20 850
Övriga kortfristiga skulder		338 990	94 342
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	277 467	252 875
Summa kortfristiga skulder		12 027 733	11 680 568
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 845 329	20 723 526

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	227 755	-369 784
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	347 728	351 024
	575 483	-18 760
Erhållen ränta	18 825	19 142
Erlagd ränta	-476 496	-463 930
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	117 812	-463 548
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-254 506	-14 627
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	351 719	-13 834
Kassaflöde från den löpande verksamheten	215 025	-492 009
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	215 025	-492 009
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	413 368	905 377
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	628 393	413 368

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Järnlodet 7 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2,8 - 4 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	234 636	112 700
Hysesintäkter, lokaler	1 647 144	1 556 146
Övriga intäkter	750	0
Summa	1 882 530	1 668 846

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämnning	2	-4
Elprisstöd	0	4 651
Återbetaln. all Framtid	8 094	0
Summa	8 096	4 647

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	31 078	26 250
Städning	53 009	71 275
Besiktning och service	38 418	44 896
Trädgårdsarbete	13 935	10 512
Snöskottning	8 247	0
Övrigt	42 603	3 896
Summa	187 289	156 829

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	32 049	35 930
Trapphus/port/entr	0	8 948
Dörrar och lås/porttele	11 611	22 902
VA	5 951	11 054
Värme	12 070	3 104
Ventilation	31 922	12 502
Hissar	6 134	0
Fönster	0	728
Summa	99 739	95 168

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Bostäder	0	266 330
Bostäder VVS	0	3 292
VA	0	282 232
Värme	91 563	0
Summa	91 563	551 854

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	37 341	38 506
Uppvärmning	287 019	271 193
Vatten	42 380	48 437
Sophämtning	66 244	52 106
Summa	432 984	410 241

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	51 385	46 359
Bredband	71 692	71 696
Fastighetsskatt	190 970	190 191
Summa	314 047	308 246

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	7 934	16 591
Övriga förvaltningskostnader	58 426	35 226
Revisionsarvoden	20 936	20 936
Ekonomisk förvaltning	35 834	34 847
Summa	123 131	107 600

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	57 300	52 500
Sociala avgifter	9 090	9 814
Summa	66 390	62 314

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	472 379	469 867
Övriga räntekostnader	-437	437
Summa	471 942	470 304

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	27 811 716	27 811 716
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	27 811 716	27 811 716
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 592 022	-7 248 858
Årets avskrivning	-343 164	-343 164
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 935 186	-7 592 022
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	19 876 530	20 219 694
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 237 151</i>	<i>8 237 151</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	37 800 000	37 800 000
Taxeringsvärde mark	84 200 000	84 200 000
Summa	122 000 000	122 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	222 700	222 700
Utgående anskaffningsvärde	222 700	222 700
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-218 136	-210 276
Avskrivningar	-4 564	-7 860
Utgående avskrivning	-222 700	-218 136
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	4 564

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andelar	2 000	2 000
Summa	2 000	2 000

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	265 789	15 337
Nabo Klientmedelskonto	257 025	199 412
Borgo	0	0
Summa	522 814	214 749

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 711	16 389
Försäkringspremier	17 611	16 161
Bredband	17 923	17 923
Förvaltning	17 160	16 369
Summa	64 405	66 842

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2025-05-28	2,94 %	8 200 000	8 200 000
SEB	2025-05-28	2,94 %	3 000 000	3 000 000
Summa			11 200 000	11 200 000
Varav kortfristig del			11 200 000	11 200 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 200 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 915	4 571
EI	4 408	4 160
Uppvärmning	37 665	42 180
Vatten	7 068	418
Utgiftsräntor	12 805	17 359
Förutbetalda avgifter/hyror	209 606	184 187
Summa	277 467	252 875

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

14 150 000

2023-12-31

14 150 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen beslutade i början av år 2025 att ingå hyresavtal med Maruschka de Margo` (damkläder mm) genom hennes företag M Lokal AB. Den nya hyresgästen tillträdde lokalen 1 mars 2025. Föreningen hade anlitat en för ändamålet särskild mäklare för förmedling av lokaler. Föreningen ingick avtal i början av år 2025 med trädgårdsfirman Två Smålänningar för att få till stånd en mer kontinuerlig skötsel av innergårdens växtlighet.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Eddie Weitzberg
Styrelseledamot/fastighetsansvarig

Lars Erik Oskar Segerström
Styrelseledamot/kassör

Mats Larsson
Styrelseledamot/sekreterare

Peder Alexander Halling
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Carina Toresson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Järnlodet 7, org.nr 716419-1640.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Järnlodet 7 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Järnlodet 7 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson